

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการออกโฉนดที่ดิน กรณีที่ทางสาธารณประโยชน์
ทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน

พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน กรณีที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว แต่ถูกทางสาธารณประโยชน์ เช่น ทางหลวงหรือทางน้ำตัดผ่านในภายหลัง โดยยังมีได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกออกไป หรือได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกออกไปแล้วดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมถูกทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน แต่ยังมีได้จดทะเบียนแบ่งแยกออกไป

๑.๑ กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หากปรากฏว่าที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว มีทางสาธารณประโยชน์ เช่น ทางหลวงหรือทางน้ำตัดผ่านในภายหลัง โดยยังมีได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกออกไป เมื่อเจ้าของที่ดินนำทำการเดินสำรวจฯ ให้ปฏิบัติดังนี้

๑.๑.๑ ถ้าที่ดินนั้นมีโฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้ทำการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นแปลง ๆ ตามจำนวนแปลงที่ทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน และให้บันทึกผู้นำทำการเดินสำรวจว่าจะต้องไปยื่นคำขอแบ่งแยกและจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วเก็บเป็นหลักฐานรวมเรื่องไว้ด้วย ในกรณีนี้ให้ช่างรังวัดจำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องการจดทะเบียนแบ่งแยกให้ครบถ้วนตามระเบียบและวิธีการ แล้วให้ผู้กำกับการเดินสำรวจส่งรูปแผนที่พร้อมทั้งส่งเรื่องทั้งหมดไปให้สำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา แล้วแต่กรณี และแจ้งให้เจ้าของที่ดินไปติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อกำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมให้เสร็จไปโดยเร็ว

๑.๑.๒ ถ้าที่ดินนั้นมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ทำการเดินสำรวจตามจำนวนแปลงที่ทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน หากการออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลง ผู้นำทำการสำรวจประสงค์จะให้ออกในนามเดิม ไม่ว่าจะมียี่ห้อเจ้าของคนเดียว หรือหลายคนก็ตาม ก็ไม่ต้องให้ผู้นำทำการสำรวจไปยื่นคำขอแบ่งแยกและจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นแต่อย่างใด เว้นแต่ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมีการจดทะเบียนจำนองติดอยู่ จึงต้องให้ผู้นำทำการสำรวจไปยื่นคำขอแบ่งแยกและจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสียก่อน

แต่ถ้าหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีชื่อเจ้าของหลายคน และต้องการให้ออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงมีชื่อเจ้าของที่ดินไม่เหมือนกัน ทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ก็ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ ๑.๑.๑ และให้ผู้กำกับทำการเดินสำรวจส่งรูปแบบที่แสดงเขตการแบ่งแยกพร้อมกับบันทึกถ้อยคำของผู้นำทำการสำรวจ ไปให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ แล้วแต่กรณี และแจ้งให้เจ้าของที่ดินไปติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นให้เสร็จสิ้นไปโดยเร็ว

๑.๑.๓ ในกรณีที่จะต้องจดทะเบียนแบ่งแยกตามนัยดังกล่าวข้างต้น ไม่ต้องสร้างหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่แยกเหมือนอย่างกรณีแบ่งแยกทั่วไป แต่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑) ที่มุมบนด้านขวาว่า “ที่ดินแปลงนี้ ได้มีการนำทำการสำรวจออกโฉนดที่ดินแล้ว ตามใบไต่สวนหน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....”

แล้วลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้ใช้เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑) ดังกล่าวเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินที่ได้นำทำการสำรวจไว้แล้วต่อไป

๑.๑.๔ ถ้าที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนภาระผูกพันอยู่ เช่น เช่า หรือขายฝากซึ่งเงื่อนไขในการไถ่ยังมีอยู่ ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการเดินสำรวจ ๕ บันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสียในกรณีดังกล่าวไว้ด้วยว่า ไม่ขัดข้องที่เจ้าของที่ดินจะนำทำการสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นแปลง ๆ ตามจำนวนแปลงที่ทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน โดยให้ส่วนที่เป็นทางสาธารณ

ประโยชน์ปลอดจากการเช่า หรือปลอดจากเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก แล้วแต่กรณี และให้ยกรายการภาระผูกพันที่จดทะเบียนไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนหลังไปไต่สวนและในโฉนดที่ดินให้ครบถ้วนตามระเบียบและวิธีการ ส่วนกรณีที่จะต้องจดทะเบียนแบ่งแยกตามที่กล่าวแล้วนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนภาระผูกพันนั้น ๆ ตามระเบียบด้วย

๑.๑.๕ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดิน นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ แล้วแต่กรณี ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเสร็จแล้ว ให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม (ฉบับเจ้าของที่ดิน) พร้อมด้วยสำเนาเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. ๑) ทั้งหมดไปให้ผู้กำกับการเดินสำรวจ หรือถ้าปีการเดินสำรวจแล้วก็ให้ส่งไปยังเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อเก็บเข้ารวมเรื่องสำหรับรายนั้น ๆ ต่อไป

๑.๑.๖ สำหรับไปไต่สวน ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการเดินสำรวจหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ที่มุมบนขวาค้นหน้าของใบไต่สวนทุกฉบับว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินตาม..... (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. ตราจองฯ หรือโฉนดตราจอง แล้วแต่กรณี) เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... เจ้าของที่ดินนำทำการสำรวจออกโฉนดที่ดิน เป็นจำนวน..... แปลง ตามใบไต่สวนหน้าสำรวจ..... เลขที่ดิน..... เพราะมี..... (ระบุประเภททางสาธารณประโยชน์) ตัดผ่าน” แล้วลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

๑.๑.๗ เมื่อแจกโฉนดที่ดินไปแล้ว ตราจองที่ตราว่า “ไต่ทำประโยชน์แล้ว” หรือโฉนดตราจอง ให้ตัดออกจากเล่ม โดยให้เหลือลิ้นไว้ และให้ขีดเส้นคู่ขนานพร้อมกับหมายเหตุด้วยหมึกสีแดงไว้ที่คั่นหน้าของตราจองฯ หรือโฉนดตราจองทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินว่า “..... (ตราจองฯ หรือโฉนดตราจอง แล้วแต่กรณี) ฉบับนี้ได้มีการเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินจำนวน..... โฉนด คือ โฉนดเลขที่..... และเลขที่..... แล้วตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ..... (วัน เดือน ปี ที่แจกโฉนดที่ดิน)” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย เสร็จแล้วให้นำตราจองฯ หรือ

โฉนดตราจองทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน รวมทั้งเอกสารในสารบบที่ดินแปลง-
นั้นทั้งหมดไปรวมเก็บไว้ในสารบบหน้าสำรวจแปลงที่ออกโฉนดที่ดินใหม่ (แปลงเลขอ่อนที่สุด)
และให้หมายเหตุในใบไต่สวนทุกแปลงให้ปรากฏไว้ด้วยเพื่อให้ค้นหาได้ง่าย ส่วนในเล่มตราจองฯ
หรือโฉนดตราจองที่คัดออก ให้หมายเหตุในเล่มที่เหลือไว้ให้ทราบด้วยว่าคัดออกเพราะเปลี่ยนเป็น
โฉนดที่ดินเลขที่เท่าใดบ้าง เพื่อให้สามารถค้นหาได้ง่าย เสร็จแล้วให้รายงานการเปลี่ยนตราจองฯ
หรือโฉนดตราจองเป็นโฉนดที่ดินไปให้กรมที่ดินทราบตามระเบียบ

๑.๒ ถ้าเป็นการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย หรือขอรังวัดเปลี่ยนตราจองฯ
หรือโฉนดตราจอง เป็นโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๑ โดยอนุโลม

๒. ที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมถูกทางหลวงหรือคลองชล-
ประทานตัดผ่าน และได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกออกไปแล้ว

๒.๑ กรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หากปรากฏว่าที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินแล้ว (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือ
โฉนดตราจอง) ถูกทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่านในภายหลัง ทำให้ที่ดินแยกออกเป็น
หลายแปลงและได้มีการจดทะเบียนแบ่งหักให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ หรือแบ่งแยกส่วนที่ถูก
ทางหลวงหรือคลองชลประทานออกไป ตามระเบียบว่าด้วยการรังวัดที่ดินที่ถูกเขตชลประทานและ
ทางหลวงแล้วแต่ยังมีได้มีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นแปลงแยกออกไปจากหนังสือ
สำคัญเดิม เมื่อเจ้าของที่ดินนำทำการสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

๒.๑.๑ ให้เจ้าของที่ดินนำทำการสำรวจแยกเป็นแปลงๆ ตามจำนวน
แปลงที่ถูกทางหลวงหรือคลองชลประทานตัดผ่าน โดยให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงไว้ที่มุมบนขวา
ด้านหน้าของใบไต่สวนทุกฉบับว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินตาม.....(น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก.
ตราจองฯ หรือโฉนดตราจอง แล้วแต่กรณี) เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....เจ้าของที่ดินนำทำการสำรวจออกโฉนดที่ดิน เป็นจำนวน.....
แปลง ตามใบไต่สวนหน้าสำรวจ.....และหน้าสำรวจ.....เพราะมี.....
(ทางหลวงสาย.....หรือคลองชลประทาน) ตัดผ่าน” แล้วลงชื่อเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย
วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๑.๒ ถ้าที่ดินแปลงนั้นมีการจดทะเบียนภาระผูกพันอยู่ เช่น เช่า
จำนองหรือขายฝากซึ่งเงื่อนไขการไถ่ยังมีอยู่ ให้ยกการจดทะเบียนภาระผูกพันนั้น ๆ ไปจดแจ้ง
ในสารบัญจดทะเบียนหลังไปไต่สวน และในโฉนดที่ดินให้ครบถ้วนตามระเบียบและวิธีการด้วย

๒.๑.๓ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นตราจองฯ หรือโฉนดตราจอง
การจดทะเบียนเอกสารหลักฐานเดิมให้ปฏิบัติตามข้อ ๑.๑.๗ แห่งระเบียบนี้

๒.๒ ถ้าเป็นการขอรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย หรือขอรังวัดเปลี่ยน
ตราจองฯ หรือโฉนดตราจองเป็นโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติตามข้อ ๒.๑ โดยอนุโลม

๓. ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่ขึ้นบังคับไป คำสั่งหรือระเบียบการใดที่ขัด
หรือแย้งกับระเบียบนี้ให้เป็นอันยกเลิก

ประกาศ ณ วันที่ ๓ เมษายน ๒๕๒๒

(ลงชื่อ)

ระคม มหาศรานนท์

(ร.ค.ท. ระคม มหาศรานนท์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(เวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๔/ว. ๖๗๖๓ ลงวันที่ ๓ เม.ย. ๒๒)